

**TRIBUNALE DI TARANTO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- [REDACTED] -

**Contro**

- [REDACTED] -

**(N. 67/2022 R.G.E.)**

**RELAZIONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca ZANNA**

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE



# TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 67/2022 promosso da:

“ [REDACTED] ”  
[REDACTED] ”  
contro  
[REDACTED] ”

Nel provvedimento di nomina del 06/07/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 2



6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 3



10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 4



<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<b>Comune di Torricella (TA)</b>		
67/2022	1	Nuda proprietà immobile sito nel Comune di Torricella (Codice L294) alla via Maggiore Galliano n.8 piano T, iscritto nel Catasto Fabbricati al Foglio 8, particella 680 categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie mq.76, rendita catastale € 121,11, già di proprietà del sig. ██████████ in comunione dei beni con la moglie ██████████, la cui donazione in favore della figlia ██████████ è stata revocata con sentenza n.1086/2020 del Tribunale di Taranto.
<b>Comune di Maruggio (TA)</b>		
67/2022	2	Proprietà locale commerciale sito nel Comune di Maruggio, alla via Vittorio Emanuele angolo Via C. Grande con accesso dal civico 10 di via Vittorio Emanuele, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 26, particella 93 sub 1, via Vittorio Emanuele 10, piano T categoria C/1, classe 2, mq.61, R.C. € 532,42, già di proprietà del sig. ██████████ in comunione dei beni con la moglie ██████████, la cui donazione in favore della figlia ██████████ è stata revocata con sentenza n.1086/2020 del Tribunale di Taranto.
67/2022	3	Proprietà villetta sita nel Comune di Maruggio, località Campomarino, facente parte di fabbricato avente accesso dalla settima traversa di Leopardi snc, distribuita su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato, composta di quattro vani catastali con annesso giardino e veranda, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 34, particella 2240 sub 2, via da denominare, piano T-S1 categoria A/7, classe 1, vani 4, R.C. € 309,87, già di proprietà del sig. ██████████ in comunione dei beni con la moglie ██████████, la cui donazione in favore della figlia ██████████ è stata revocata con sentenza n.1086/2020 del Tribunale di Taranto.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro ██████████. Promossa da ██████████ 5

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7093a

<b>Catasto urbano - Dati originali</b>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<b>Comune di Torricella (TA)</b>								
1	8	680		A/4	2	3,5 vani	Totale 76 mq; Totale escluse aree scoperte 73 mq.	€ 121,11
In ditta: ██████████ (proprietà 1/1)								
<b>Comune di Maruggio (TA)</b>								
2	26	93	1	C/1	2	61 mq	68 mq	€ 532,42
3	34	2240	2	A/7	1	4 vani	Totale 51 mq; Totale escluse aree scoperte 51 mq.	€ 309,87
In ditta: ██████████ (proprietà 1/1)								

Non essendo intervenute variazioni, i dati catastali aggiornati sono confermati:

<b>Catasto urbano - Dati aggiornati</b>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<b>Comune di Torricella (TA)</b>								
1	8	680		A/4	2	3,5 vani	Totale 76 mq; Totale escluse aree scoperte 73 mq.	€ 121,11
In ditta: ██████████ (proprietà 1/1)								
<b>Comune di Maruggio (TA)</b>								
2	26	93	1	C/1	2	61 mq	68 mq	€ 532,42
3	34	2240	2	A/7	1	4 vani	Totale 51 mq; Totale escluse aree scoperte 51 mq.	€ 309,87
In ditta: ██████████ (proprietà 1/1)								

### **Operazioni peritali**

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettera raccomandata A/R agli esecutati (All. n.1);

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro ██████████. Promossa da ██████████ 6

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



2) Esecuzione sopralluogo in data 09/06/2023 (copia verbale di sopralluogo in Allegato n.2);

Acquisizione di:

3) Copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n.3);

4) Copia dei titoli notarili di provenienza (All. n.4-5);

5) Copia sentenze (All. n.6 e n.7);

6) Estratto di matrimonio (All. n. 8);

7) Visure catastali (All. nn. 9-14), Stralci di mappa catastale (All. n. 10-15) e planimetrie catastali (All. n. 11-17);

8) Planimetrie stato di fatto (All. n.12-18);

9) Stralci Aerofotogrammetrico del Comune di Maruggio, con la localizzazione degli immobili pignorati (All. n.13-16);

10) Copia Titoli edilizi (All. nn. 19-20-21).

### ***Sopralluoghi***

E' stato effettuato un sopralluogo in data 09/06/2023, come risultante dal verbale allegato (All. n.2). In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo planimetrico dei fabbricati.

### ***Reindividuazione dei lotti***

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato, le quote di proprietà pignorate, tenuto conto dello stato di fatto, considerato che il lotto N.1 risulta periziato nell'ambito di altra procedura esecutiva immobiliare e pertanto non è oggetto di stima in questa perizia, individua i seguenti lotti:

<b><i>Reindividuazione dei lotti</i></b>		
<b><i>Proc. n°</i></b>	<b><i>Lotto</i></b>	<b><i>Descrizione bene</i></b>
<b><i>Comune di Maruggio (TA)</i></b>		

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 7

67/2022	2	Piena Proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Maruggio, alla via Vittorio Emanuele angolo Via C. Grande con accesso dal civico 10 di via Vittorio Emanuele III, piano terra con annesso vano interrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 26, particella 93 sub 1, via Vittorio Emanuele 10, piano T categoria C/1, classe 2, mq.61, R.C. € 532,42.
67/2022	3	Piena proprietà di un alloggio per vacanze sito nel Comune di Maruggio, località Campomarino, facente parte di un fabbricato composto da cinque unità immobiliari, avente accesso da via Anna Frank s.n.. L'unità immobiliare è distribuita su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato, composta da quattro vani catastali con annesso giardino e veranda, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 34, particella 2240 sub 2, via da denominare, piano T-S1 categoria A/7, classe 1, vani 4, R.C. € 309,87. Confina con via Anna Frank, con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

<b>Catasto urbano – Lotti reindividuati</b>								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<b>Comune di Maruggio (TA)</b>								
2	26	93	1	C/1	2	61 mq	68 mq	€ 532,42
3	34	2240	2	A/7	1	4 vani	Totale 51 mq; Totale escluse aree scoperte 51 mq.	€ 309,87
In ditta: [REDACTED]			(proprietà 1/1)					

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 8



## **Lotto N. 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Descrizione sintetica:**

Piena Proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Maruggio, alla via Vittorio Emanuele angolo Via C. Grande con accesso dal civico 10 di via Vittorio Emanuele III, piano terra con annesso vano interrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 26, particella 93 sub 1, via Vittorio Emanuele 10, piano T categoria C/1, classe 2, mq.61, R.C. € 532,42.

Confina con via Vittorio Emanuele III, con via Lucio Grande, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

### **Caratteristiche zona**

L'immobile è situato in una zona centrale dell'abitato di Maruggio, nei pressi del Municipio.

In Allegato n.10 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui è evidenziata la particella oggetto di perizia. In Allegato n.13 si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico della zona con l'indicazione della posizione del locale e delimitazione della particella catastale.

La zona è servita da acquedotto, fognatura e rete gas ed è ben urbanizzata.

### **Fabbricato**

Il locale si estende al piano terra e piano interrato ed è compreso in un fabbricato composto da piano terra e un piano superiore. Il corpo di fabbrica di cui il locale è parte è ad angolo tra via Vittorio Emanuele III e via Lucio Grande.

Non è stata reperita presso il Comune di Maruggio documentazione utile a determinare l'anno di costruzione dell'immobile. Tuttavia trattasi di fabbricato di antica costruzione in considerazione della tipologia edilizia a volta.

Nella foto n.1 è visibile il prospetto del fabbricato su via Vittorio Emanuele III e la porta di accesso al locale, corrispondente al civico n.10. Nella foto n.2 è visibile il prospetto su via Lucio Grande e la porta di accesso che si affaccia su detta via.

### **Unità immobiliare**

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra, con vano di pertinenza al piano interrato, sito in Maruggio con accesso principale da via Vittorio Emanuele III n.10 e altro accesso da via Lucio Grande s.n..

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In Allegato n.11 è riportata la planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi per diversa divisione interna; in allegato n.12 la planimetria dello stato di fatto sviluppata in base ai rilevamenti metrici effettuati in sede di sopralluogo.

Il locale si compone di un vano principale con doppia volta a stella in tufo, comunicante con un vano più piccolo all'interno del quale è collocato il bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala e un vano interrato raggiungibile mediante scala interna.

Le foto nn. 3-4-5-6 sono rappresentative dell'interno del locale al piano terra. Le foto nn. 7-8 sono riferite al vano posto al piano interrato.

La superficie utile rilevata del locale è pari a 54 mq circa al piano terra e di 16 mq circa al piano interrato. La superficie lorda del piano terra compresi muri perimetrali e divisori è circa 65 mq. L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa 4,35 (altezza massima delle volte a stella); il piano interrato con volta a botte ha altezza massima di 2,35 metri.

### ***Materiali e impianti***

Il locale è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, volte in tufo, in parte a stella in parte a botte.

Le pareti interne del vano principale sono rivestite con lastre di tufo tipo carparo.

Gli infissi esterni in lega di alluminio con vetro semplice, protetti da inferriata esterna.

Pavimento in gres ceramico formato 35x35.

Il bagno e antibagno, con lavabo e vaso.

### ***Stato manutentivo***

Lo stato manutentivo dell'immobile sia all'esterno che all'interno è discreto.

### ***Conclusioni***

L'immobile è situato in una zona centrale dell'abitato di Maruggio, nei pressi del Municipio.

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra, con vano di pertinenza al piano interrato, sito in Maruggio con accesso principale da via Vittorio Emanuele III n.10 e altro accesso da via Lucio Grande s.n..

Il locale si compone di un vano principale con doppia volta a stella in tufo, comuni-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 10



cante con un vano più piccolo all'interno del quale è collocato il bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala e un vano interrato raggiungibile mediante scala interna.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<b>Ambienti</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie utile</b>
Vano principale	38 mq
Vano con bagno	14 mq
Ripostiglio sottoscala	2 mq
Vano interrato	16,0 mq

<b>Riepilogo ambienti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>
Superficie utile piano terra	54 mq
Superficie utile piano interrato	16 mq
Superficie lorda piano terra	65 mq

### **Confini**

L'immobile confina con via Vittorio Emanuele III, con via Lucio Grande, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

<b>Catasto urbano</b>							
<b>Fg.</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Maruggio (TA)</b>							
26	93	1	C/1	2	61 mq	68 mq	€ 532,42
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1)							

*Nota: In Allegato n. 9 è riportata la visura catastale storica dell'unità immobiliare.*

**Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 11**



### **Pratica edilizia**

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio, con PEC del 04/08/2023 e successivo sollecito dell'11/10/2023, la documentazione tecnica amministrativa afferente all'immobile oggetto di perizia.

L'Ufficio competente non ha fornito documentazione relativa all'immobile nonostante ripetuti solleciti.

### **Agibilità/Abitabilità**

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Maruggio non risulta rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità.

### **Difformità**

Non è possibile rilevare difformità in quanto il Comune di Maruggio non ha fornito la documentazione di titoli abilitativi relativi all'immobile. Tuttavia essendo l'unità immobiliare di antica costruzione in considerazione della ubicazione e tipologia costruttiva, si può ritenere conforme agli strumenti urbanistici, salvo diversa valutazione del competente ufficio tecnico. Ci sono difformità planimetriche e di divisione interna nella planimetria catastale.

### **Condonabilità**

Per le ragioni espresse sopra l'immobile, in assenza di titoli abilitativi forniti dal Comune di Maruggio, necessita di sanatoria per la diversa divisione interna, presentando SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 (Accertamento di conformità).

I costi presunti, comprensivi di spese tecniche e aggiornamento catastale, sono di circa 7.000,00 Euro.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10 Marzo 2022</b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Maruggio – Fg. 26 P.Ila 93 sub 1 – [REDACTED]						
proprietà	1/1	Donazione	Notaio Maurizio Monti	27 Febbraio 2015	09 Marzo 2015	3693- 2842

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 12

*Nota: In All. n.4 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.*

*Con sentenza del Tribunale di Taranto n.1086/2020 (Allegato n.6), trascritta a Taranto in data 22/09/2020 al n. 19609/3521 (Annotazione a trascrizione), è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di donazione sopra richiamato. La sentenza risulta confermata dalla Sentenza di Appello n.148/2023 pubblicata il 07/04/2023 (Allegato n.7).*

*Con l'atto sopra richiamato (Allegato n.4) i coniugi [REDACTED] donarono l'immobile a [REDACTED]. A [REDACTED], in regime di comunione legale, l'immobile era pervenuto con atto per Notar Gianfranco Troise Mangoni di Santo Stefano Rep. 74882 del 13/12/2010 trascritto a Taranto il 16/12/2010 al N. 37180/25416.*

<b>Iscrizioni</b>			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
425	05/03/2013	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna n.6751 del 19/10/2012 per l'importo totale di € 268.199,14, contro [REDACTED].			

<b>Trascrizioni</b>			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
6152	07/04/2014	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED].			
11082	18/06/2019	Trascrizione	[REDACTED]
Note: Domanda giudiziale per revocatoria della donazione stipulata con atto per Notaio Monti rep. 3006 del 27/02/2015, contro [REDACTED].			
19232	30/11/2020	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED].			
1600	01/02/2021	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED].			

**Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 13**



12265	23/06/2021	Trascrizione	██████████
Nota: Pignoramento Immobiliare contro ██████████			
4889	10/03/2022	Trascrizione	██████████
Nota: Pignoramento Immobiliare contro ██████████			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>Trascritto</i>	<i>data trascr.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Note: L'immobile è libero.				

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>contratto di locazione</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	No	No	Si	--

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	Si	No	---	Si

## **Conclusioni**

L'immobile è situato in una zona centrale dell'abitato di Maruggio, nei pressi del Municipio.

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra, con vano di pertinenza al piano interrato, sito in Maruggio con accesso principale da via Vittorio Emanuele III n.10 e altro accesso da via Lucio Grande s.n..

Il locale si compone di un vano principale con doppia volta a stella in tufo, comunicante con un vano più piccolo all'interno del quale è collocato il bagno. Completano l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala e un vano interrato raggiungibile

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro ██████████. Promossa da ██████████ 14



mediante scala interna.

Il locale è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, volte in tufo, in parte a stella in parte a botte.

Le pareti interne del vano principale sono rivestite con lastre di tufo tipo carparo.

La superficie utile rilevata del locale è pari a 54 mq circa al piano terra e di 16 mq circa al piano interrato. La superficie lorda del piano terra compresi muri perimetrali e divisori è circa 65 mq. L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa 4,35 (altezza massima delle volte a stella); il piano interrato con volta a botte ha altezza massima di 2,35 metri.

### ***Metodo di stima***

Il valore del locale viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nel Comune di Maruggio, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato il discreto stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, tecnici locali e studi notarili, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.500,00 €/mq considerando la superficie lorda del locale al piano terra, e di 600,00 €/mq per il piano interrato.

Considerando la superficie lorda del locale al piano terra pari a 65 mq, quella del piano interrato di 16 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 65 \times 1.500,00 + 16 \times 600,00 = 107.100,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 400,00 euro, corrispondente ad un fitto annuo lordo di 4.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.600,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 3.600,00 : 0,03 = 120.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 113.550,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a 113.500,00 Euro.

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 15



- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):  
10% di 113.500,00 = 11.350,00 Euro
- Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in circa  
7.000,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 113.500,00 - 11.350,00 - 7.000,00 = 95.150,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a **95.000,00 Euro**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ***Descrizione sintetica***

Piena Proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Maruggio, alla via Vittorio Emanuele angolo Via C. Grande con accesso dal civico 10 di via Vittorio Emanuele III, piano terra con annesso vano interrato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 26, particella 93 sub 1, via Vittorio Emanuele 10, piano T categoria C/1, classe 2, mq.61, R.C. € 532,42.

Confina con via Vittorio Emanuele III, con via Lucio Grande, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.

***Valore di mercato: 95.000,00 euro***  
***(euro novantacinquemila/00)***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 16



## **Lotto N. 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Descrizione sintetica:**

Piena proprietà di un alloggio per vacanze sito nel Comune di Maruggio, località Campomarino, facente parte di un fabbricato composto da cinque unità immobiliari, avente accesso da via Anna Frank s.n.. L'unità immobiliare è distribuita su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato, composta da quattro vani catastali con annesso giardino e veranda, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 34, particella 2240 sub 2, via da denominare, piano T-S1 categoria A/7, classe 1, vani 4, R.C. € 309,87.

Confina con via Anna Frank, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

### **Caratteristiche zona**

L'immobile è situato in località Campomarino di Maruggio, a circa 400 metri di distanza in linea d'aria dal litorale marino.

In Allegato n.15 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui è evidenziata la particella oggetto di perizia. In Allegato n.16 si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico della zona con l'indicazione della posizione della villetta.

La villetta non è servita da acquedotto, fognatura e rete gas. Le uniche urbanizzazioni presenti riguardano la viabilità e rete enel.

### **Area pertinenziale**

La villetta ha un'area esterna pertinenziale sia sul prospetto d'ingresso, sia adiacente alla zona seminterrata.

Le foto n.9 e n.10 riprendono il cancello d'ingresso. L'area pertinenziale della villetta è in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino (Foto nn. 11-12-21-22).

La superficie dell'area pertinenziale esterna è di circa 31 mq sul lato adiacente al prospetto d'ingresso (veranda e giardino) e di circa 26 mq nella zona adiacente al piano seminterrato (giardino foto n. 22-23), oltre al cavedio di circa 9 mq (Foto n.21).

### **Unità immobiliare**

L'immobile consiste in un alloggio per vacanze sito al piano rialzato e piano seminterrato, compreso in un fabbricato composto da cinque unità immobiliari di cui tre poste al piano rialzato e seminterrato, due al primo piano.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In Allegato n. 17 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.18 la planimetria dello stato di fatto, secondo i rilievi planimetrici eseguiti.

L'immobile è stato costruito con Permesso di Costruire del 2008 e successiva Variante del 2010.

L'unità immobiliare comprende un piano rialzato composto da due vani e un bagno, oltre ad un piano seminterrato destinato a cantina-depositi. Nel progetto assentito il piano rialzato è destinato a soggiorno, cucina e bagno; il piano seminterrato a depositi di pertinenza (cantina, sgombero ripostiglio). All'atto del sopralluogo si sono riscontrate destinazioni diverse. In particolare nello stato di fatto al piano rialzato al posto della cucina vi è una camera da letto, il soggiorno è un soggiorno-cucina. Al piano seminterrato il ripostiglio è trasformato in bagno. Si evidenzia in ogni caso che il piano seminterrato non ha i requisiti igienico-sanitari per essere abitabile.

Le foto nn. 13-14-15 sono rappresentative del piano rialzato. Le foto nn. 16-17-18-19-20 sono rappresentative del piano seminterrato.

La superficie utile al piano rialzato è di circa 29 mq, compreso il vano scala che conduce al piano seminterrato. La superficie lorda del piano rialzato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 34 mq.

La superficie utile al piano seminterrato è di circa 29 mq, compreso il sottoscala. La superficie lorda del piano seminterrato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 34 mq.

L'altezza utile è di metri 2,70 al piano rialzato e di metri 2,60 al piano seminterrato.

### ***Materiali e impianti***

La villetta è realizzata con strutture portanti in muratura e solai piani latero-cementizi. La pavimentazione interna è in gres ceramico formato 30x30. Infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera, oltre a persiane in legno. Bagni con lavabo, vaso, bidet, soffione doccia con piletta a pavimento.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

La villetta non è servita da acquedotto né da fognatura.

L'approvvigionamento idrico avviene da riserva idrica di 1000 litri di capacità. I reflui di cucina e bagno sono recapitati in fossa imhoff di cui non è stato possibile verificare lo stato di efficienza ed eventuale rispondenza a norma.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 18



### **Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto al piano rialzato, pessimo stato al piano seminterrato a causa di consistenti fenomeni di umidità sia di tipo ascendente che per infiltrazione dall'esterno. Pertanto i muri al piano seminterrato presentano diffusi segni di umido con muffe e distacco/sfarinamento di alcune parti di intonaco. Le foto n. 16-18-20 mostrano alcune zone in cui il fenomeno è particolarmente evidente. Anche l'intonaco esterno in più parti risulta in cattivo stato di manutenzione.

### **Conclusioni**

L'immobile è situato in località Campomarino di Maruggio, a circa 400 metri di distanza in linea d'aria dal litorale marino.

La villetta ha un'area esterna pertinenziale sia sul prospetto d'ingresso, sia adiacente alla zona seminterrata.

L'immobile consiste in un alloggio per vacanze sito al piano rialzato e piano seminterrato, compreso in un fabbricato composto da cinque unità immobiliari di cui tre poste al piano rialzato e seminterrato, due al primo piano.

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto al piano rialzato, pessimo stato al piano seminterrato a causa di consistenti fenomeni di umidità sia di tipo ascendente che per infiltrazione dall'esterno.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<b>Ambienti</b>	
<b>Ambienti piano rialzato:</b>	<b>Superficie utile</b>
Soggiorno cucina	12,8 mq
Letto (cucina in progetto)	6,3 mq
Bagno	3,1 mq
Disimpegno	3,0 mq
Vano scala	3,8 mq
<b>Ambienti piano seminterrato:</b>	<b>Superficie utile</b>
Cantina + sottoscala	15,5 mq
Sgombero	7,6 mq

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] Promossa da [REDACTED] 19

Bagno	3,8 mq
Disimpegno	2,1 mq
<b>Ambiente</b>	
Veranda e Giardino (zona ingresso)	31 mq
Giardino (con accesso da piano seminterrato)	26 mq

<b>Riepilogo ambienti</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>
<i>Superficie utile piano rialzato</i>	29 mq
<i>Superficie utile piano seminterrato</i>	29 mq
<i>Superficie lorda piano rialzato</i>	34 mq
<i>Superficie lorda piano seminterrato</i>	34 mq

### **Confini**

L'immobile confina con via Anna Frank, con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

<b>Catasto urbano</b>							
<b>Fg.</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Maruggio (TA)</b>							
34	2240	2	A/7	1	4 vani	Totale 51 mq; Totale escluse aree scoperte 51 mq.	€ 309,87
In ditta: [REDACTED] (proprietà 1/1)							

*Nota: In Allegato n. 14 è riportata la visura catastale storica dell'unità immobiliare.*

### **Pratica edilizia**

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio, con PEC del 04/08/2023 e successivo sollecito dell'11/10/2023, la documentazione tecnica amministrativa afferente all'immobile oggetto di perizia.

In base alla documentazione fornita dall'UTC di Maruggio, risulta che il fabbricato è

**Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 20**



stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire n.53 del 14/04/2008 per la costruzione di residenze unifamiliari (Allegato n.19);
- 2) P.d.C. in Variante n.22 del 19/07/2010. In Allegato n. 20 si riportano i relativi elaborati grafici così come forniti dall'UTC del Comune di Maruggio.
- 3) SCIA Alternativa al P.d.C. del 07/11/2018 per rinnovo di P.d.C. scaduto (Allegato n.21).

### ***Agibilità/Abitabilità***

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Maruggio non risulta rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità.

### ***Difformità***

L'immobile è sostanzialmente conforme al progetto assentito, in particolare al P.d.C. in Variante n.22 del 19/07/2010 (Allegato n. 20).

Si rileva, tuttavia, che risulta variata la destinazione di alcuni ambienti rispetto a quanto indicato sia nel progetto assentito, sia nella planimetria catastale. In particolare il vano posto al piano rialzato indicato sia in progetto che nella planimetria catastale come "cucina" non ha le caratteristiche tali ed attualmente ha destinazione di camera da letto.

Inoltre il vano al piano seminterrato indicato come "ripostiglio" sia in progetto che nella planimetria catastale, è nello stato di fatto un bagno.

Si evidenzia che l'intero piano seminterrato deve essere considerato non utilizzabile a destinazione abitativa in quanto in progetto il piano seminterrato è destinato a depositi di pertinenza degli appartamenti posti al piano rialzato.

### ***Condonabilità***

Non ci sono difformità sostanziali da condonare. Occorre variare la destinazione dei vani se compatibili con la tipologia edilizia o ripristinare la destinazione originale di progetto.

<b><i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10 Marzo 2022</i></b>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Maruggio – Fg. 34 P.Ia 2240 sub 2 – [REDACTED]						

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 21

proprietà	1/1	Donazione	Notaio Maurizio Monti	02 Novembre 2015	12 Novembre 2015	23115- 18230
-----------	-----	-----------	-----------------------	------------------------	------------------------	-----------------

**Nota:** In All. n.5 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

Con sentenza del Tribunale di Taranto n.1086/2020 (Allegato n.6), trascritta a Taranto in data 22/09/2020 al n. 19611/3523 (Annotazione a trascrizione), è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di donazione sopra richiamato. La sentenza risulta confermata dalla Sentenza di Appello n.148/2023 pubblicata il 07/04/2023 (Allegato n.7).

Con l'atto sopra richiamato (Allegato n.5) i coniugi [REDACTED] [REDACTED] donarono l'immobile a [REDACTED]. A [REDACTED], in regime di comunione legale, l'immobile era pervenuto con atto per Notar Roberto Braccio Rep. 22725 del 20/12/2011 trascritto a Taranto il 04/01/2012 al N. 371/316.

<b>Iscrizioni</b>			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
425	05/03/2013	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna n.6751 del 19/10/2012 per l'importo totale di € 268.199,14, contro [REDACTED].			
262	25/01/2010	Iscrizione	Banca Popolare di Bari
Note: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sull'immobile per una quota frazionata di euro 150.000,00 (Annotazione n.r.p. 1855 del 18/05/2011).			

<b>Trascrizioni</b>			
<b>N.r.p.</b>	<b>Del</b>	<b>Tipo</b>	<b>A favore</b>
6152	07/04/2014	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			
11082	18/06/2019	Trascrizione	[REDACTED]

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 22



Note: Domanda giudiziale per revocatoria della donazione stipulata con atto per Notaio Monti rep. 3006 del 27/02/2015, contro [REDACTED]			
19232	30/11/2020	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			
1600	01/02/2021	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			
12265	23/06/2021	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			
4889	10/03/2022	Trascrizione	[REDACTED]
Nota: Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]			

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>Trascritto</i>	<i>data trascr.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	--	--
Note: L'immobile è nel possesso dell'esecutata ed utilizzata come casa per vacanze.				

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>contratto di locazione</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	Si	Si	No	Si	--

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	Si	No	---	Si

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 23



## ***Conclusioni***

L'immobile è situato in località Campomarino di Maruggio, a circa 400 metri di distanza in linea d'aria dal litorale marino.

La villetta ha un'area esterna pertinenziale sia sul prospetto d'ingresso, sia adiacente alla zona seminterrata.

L'immobile consiste in un alloggio per vacanze sito al piano rialzato e piano seminterrato, compreso in un fabbricato composto da cinque unità immobiliari di cui tre poste al piano rialzato e seminterrato, due al primo piano.

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto al piano rialzato, pessimo al piano seminterrato a causa di consistenti fenomeni di umidità sia di tipo ascendente che per infiltrazione dall'esterno.

*La superficie utile* al piano rialzato è di circa 29 mq, compreso il vano scala che conduce al piano seminterrato. La superficie lorda del piano rialzato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 34 mq.

*La superficie utile* al piano seminterrato è di circa 29 mq, compreso il sottoscala. La superficie lorda del piano seminterrato, comprensiva di muri esterni e divisori, è di circa 34 mq.

## ***Metodo di stima***

Il valore dell'unità immobiliare viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nel Comune di Maruggio- località Campomarino, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato lo stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, tecnici locali e studi notarili, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.800,00 €/mq considerando la superficie lorda del piano rialzato, e di 900,00 €/mq per il piano seminterrato valutato che il piano seminterrato non è abitabile ed è in cattivo stato di manutenzione. Detti valori unitari sono comprensivi dell'incidenza delle pertinenze esterne.

I valori unitari sopra indicati sono congrui rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 1.650,00 €/mq e

**Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 24**



1.950,00 €/mq, per abitazioni civili con stato conservativo normale posti nella zona centrale "E5" del Comune di Maruggio (zona costiera).

Considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare al piano rialzato pari a 34 mq, quella del piano seminterrato di 34 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 34 \times 1.800,00 + 34 \times 900,00 = 91.800,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto annuo lordo di 4.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.000,00 euro, che al tasso medio del 3 %, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 3.000,00 : 0,03 = 100.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 95.900,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a 96.000,00 Euro.

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 96.000,00 = 9.600,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 96.000,00 - 9.600,00 = \mathbf{86.400,00 \text{ Euro}}$$

#### ***Descrizione sintetica***

Piena proprietà di un alloggio per vacanze sito nel Comune di Maruggio, località Campomarino, facente parte di un fabbricato composto da cinque unità immobiliari, avente accesso da via Anna Frank s.n.. L'unità immobiliare è distribuita su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato, composta da quattro vani catastali con annesso giardino e veranda, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Maruggio al Foglio 34, particella 2240 sub 2, via da denominare, piano T-S1 categoria A/7, classe 1, vani 4, R.C. € 309,87.

Confina con via Anna Frank, con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 25



**Valore di mercato: 86.400,00 euro**  
**(euro ottantaseimilaquattrocento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 27/11/2023  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa da [REDACTED] 26  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SETTE ORAZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7093a

